

ALPHAPROP

Benutzeranleitung

Version: Juni 2023



contact@alphaprop.ch



Support: +41 76 499 72 45

1 Technische Anleitung

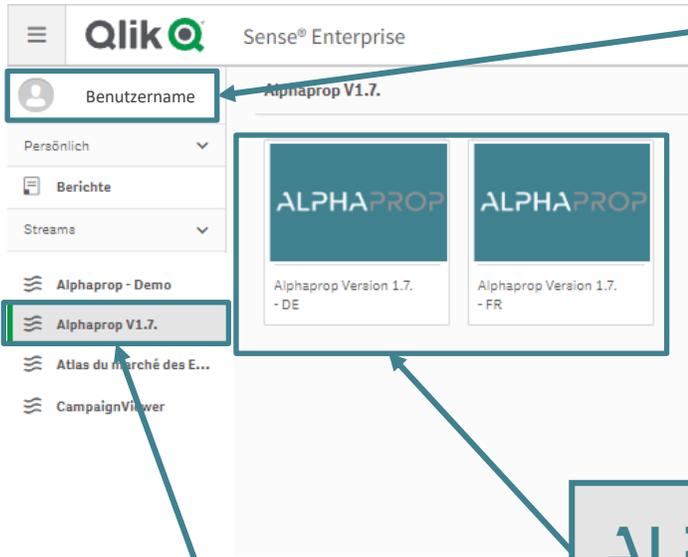
1 Technische Anleitung

▪ <u>Login und Zugang zur Applikation</u>	3
▪ <u>Applikationsübersicht</u>	4
▪ <u>Informationen und News zu Alphaprop</u>	5
▪ <u>Navigation in der Applikation</u>	6
▪ <u>Selektion Anlageprodukte mit Filtern</u>	7
▪ <u>Selektion in Visualisierungen</u>	8
▪ <u>Lasso- und Umkreis-Selektion</u>	9
▪ <u>Achsen-Selektion</u>	10
▪ <u>Selektionen rückgängig machen und aufheben</u>	11
▪ <u>Selektionen speichern mit Lesezeichen</u>	12
▪ <u>Boxen mit unterschiedlichen Visualisierungen</u>	13
▪ <u>Visualisierungen vergrößern</u>	14
▪ <u>Visualisierungen anpassen</u>	15
▪ <u>Visualisierungen und Daten exportieren</u>	16

Login und Zugang zur Applikation

Arbeitsschritte

- Sie erreichen die Applikation über: <https://apps.novalytica.com>
- Melden Sie sich mit Ihrem Benutzernamen (internal nicht vergessen) und Passwort an und klicken Sie auf *Log in*.
- Wählen Sie links den Stream aus.
- Mit einem Klick starten Sie die Applikation.



The screenshot shows the Qlik Sense Enterprise interface. The top navigation bar includes the Qlik logo and 'Sense® Enterprise'. Below this is a user profile section with a 'Benutzername' field and a 'Log out' icon. A sidebar on the left lists various streams, with 'Alphaprop V1.7.' selected. The main content area displays two application tiles for 'ALPHAPROP', one for the German version ('- DE') and one for the French version ('- FR').

Klicken sie auf Ihren Benutzernamen und anschliessend auf  um sich abzumelden

Wählen Sie Ihren Alphaprop-Stream an (**Alphaprop V1.7** falls ohne Portfolio-Upload, **Alphaprop Name Ihres Unternehmens**, falls mit Portfolio-Upload)

ALPHAPROP

- DE: Deutsche Version
- FR: Französische Version

Klicken Sie auf die App, um sie zu öffnen.

Applikationsübersicht

Hub öffnen -> zurück zur App-Übersicht

Gesetzte **Lesezeichen**

Mit einem Klick auf ein **Arbeitsblatt** gelangen Sie direkt zu den dazugehörigen Visualisierungen und Tabellen.

The screenshot displays the AlphaProp application interface. At the top, there is a header with the title "AlphaProp Version 1.7. - DE" and navigation options "Analysieren Arbeitsblatt" and "Erzählen Storytelling". Below the header, a large banner features the "ALPHAPROP" logo and the text "AlphaProp Version 1.7. - DE", "Zuletzt geladene Daten: 13. Dez. 2022, 07:20", "Veröffentlicht: 8. Aug. 2022, 17:43", and "Veröffentlicht auf: AlphaProp V1.7.". A navigation bar below the banner includes "Arbeitsblätter", "Lesezeichen", and "Storys". The main content area is titled "Öffentliche Arbeitsblätter (14)" and contains a grid of 14 workbook tiles. The tiles are arranged in two rows: the first row contains "Willkommen bei Alphaprop", "1. Selektion Anlageprodukte", "2. Kennzahlen-Übersicht", "3. Finanzdaten", "4. Preise & Performance", "5. Portfolio: Übersicht", "5. Portfolio: Zeitverlauf", and "6. Liegenschaften: Übersicht"; the second row contains "Dokumente", "Produkt Benchmarking", "Marktanalyse", "Kennzahlen: Detailanalyse", "Vorhandene Daten: Übersicht", and "Kapitalerhöhungen".

Informationen und News zu Alphaprop

Willkommen bei Alphaprop

Kontakt und Support

ALPHA^{PRO}P

Indirekte Immobilienanlagen transparent gemacht

Vision

Alphaprop erlaubt ein zeitgemässes Erforschen und Beobachten von Anlageprodukten, die im Schweizer Immobilienmarkt investiert und engagiert sind. Als Anwender arbeiten Sie effizient und effektiv. Alphaprop ist eine Online-Datenbank, die Licht in den Immobilienmarkt bringt. Transparenz und eine faktenbasierte Entscheidungsgrundlage sind ihre Hauptvorteile. Sie navigieren frei wählbar und doch strukturiert in einem stetig wachsenden Datenuniversum. Alphaprop unterstützt Sie. Ihr eigenes, anlagetechnisches Alpha zu verbessern.

Kontakt & Disclaimer

Updates Anlageprodukte

Anlageprodukt	Bilanzstic...	Aktualisi...
Baloise Swiss Property Fund	30.09.	14 Dec 2022
Procimmo Swiss Commercial Fund II	30.09.	14 Dec 2022
Helvetia (CH) Swiss Property Fund	30.09.	13 Dec 2022
ECOREAL Anlagestiftung Suissecore Plus	30.09.	12 Dec 2022
ECOREAL Anlagestiftung Suisseselect	30.09.	12 Dec 2022
HIG Immobilien Anlage Stiftung CH-Classico	30.09.	12 Dec 2022
AXA Imnovation Commercial	30.09.	30 Nov 2022
AXA Imnovation Residential	30.09.	30 Nov 2022
AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz	30.09.	30 Nov 2022
MobiFonds Swiss Property	30.09.	30 Nov

Updates Software

Analyse Anlageprodukte

Dokumente

Produkt Benchmarking

Statistik Kapitalerhöhungen

Video-Anleitung

Anleitung

Website

Aktuelle Marktabdeckung in der Schweiz

Anzahl Anlageprodukte
143

Erfasste Jahre
14

Nettovermögen (in Mrd.)
CHF 155.27

Liegenschaften im letzten Jahr
8'824

Rechtsform: Übersicht

Nettovermögen: Übersicht

Anlageprodukte mit Fokus *Immobilien Schweiz*

FINMA/OAK regulierte schweizerische Anlagegefässe		Aktiengesellschaften	
Schweizerische kollektive Kapitalanlagen		Anlagestiftungen	
Offene kollektive Kapitalanlagen		Geschlossene kollektive Kapitalanlagen	
Immobilienfonds: Vertragliche Immobilienfonds	Immobilienfonds: Immobilien-SICAV	Kommanditgesellschaften für kollektive Kapitalanlagen (KmGK)	Anlagegruppen mit Schweizer Immobilien
		Börsenkotierte Immobilieninvestmentgesellschaften	

In Alphaprop enthalten
 Zukünftig vorgesehen

Mit der Analyse beginnen

Letzte App-Updates

Navigation in der Applikation

The screenshot shows the Alphaprop application interface. At the top, there is a header bar with the title "Alphaprop Version 1.7. - DE" and a hamburger menu icon. Below the header, there are two tabs: "Analysieren Arbeitsblatt" (selected) and "Erzählen Storytelling". The main content area displays "Willkommen bei Alpha..." and "Keine Auswahl angewendet". A dark teal footer bar contains "Willkommen bei Alphaprop" and the "ALPHAPROP" logo.

Lesezeichen setzen und betrachten

Arbeitsblatt fortlaufend wechseln: Mit einem Klick auf die Pfeile wechseln Sie auf das nächste oder vorherige Arbeitsblatt.

Übersicht: Über das Dropdown können Sie direkt auf die einzelnen Arbeitsblätter zugreifen und zwischen Arbeitsblättern wechseln.

Über das **Dropdown-Menü** stehen Ihnen verschiedene Optionen zur Verfügung. Auch gelangen Sie damit zurück zur App-Übersicht.

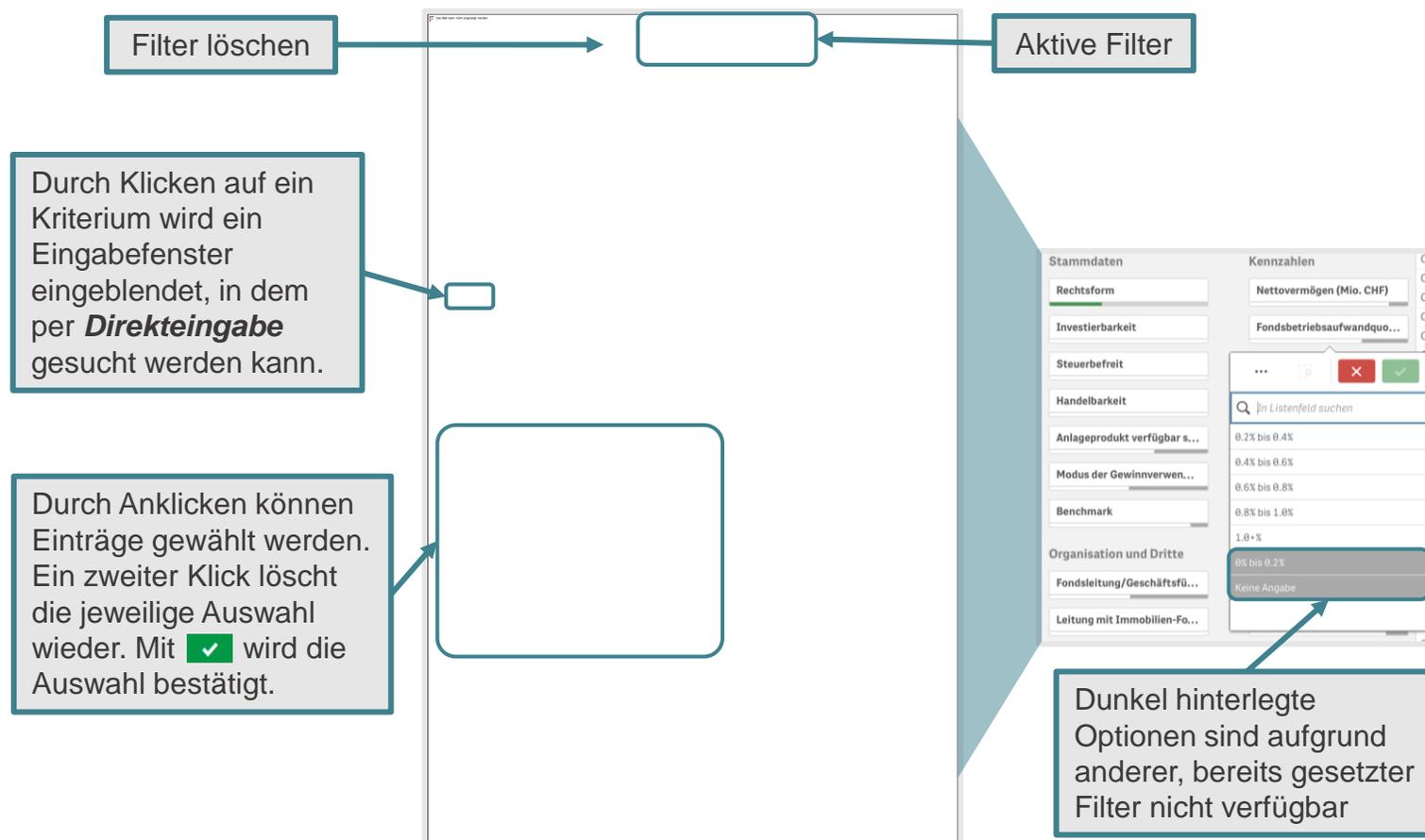
- App-Übersicht
- Hub öffnen
- Arbeitsblatt als PDF herunterladen
- Arbeitsblatt einbetten
- Tastbildschirmmodus Aus
- Hilfe
- Info

Selektion Anlageprodukte mit Filtern

Die Applikation bietet verschiedenste Auswahlmöglichkeiten. Selektionen können sowohl über die Filterfenster als auch direkt in den Visualisierungen und Tabellen getätigt werden.

Die Arbeitsblätter sind verknüpft. Einmal getätigte Selektionen (z.B. eine Rechtsform) bleiben auch auf anderen Arbeitsblättern bestehen. Aktive Filter werden in der Menüleiste angezeigt.

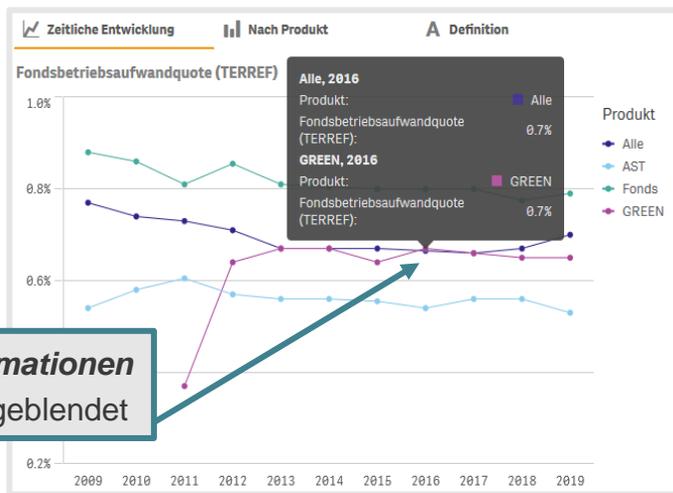
Einige Filter-Optionen schliessen sich gegenseitig aus, so ist für Anlagestiftungen beispielsweise kein SXI Benchmark verfügbar.



Selektion in Visualisierungen

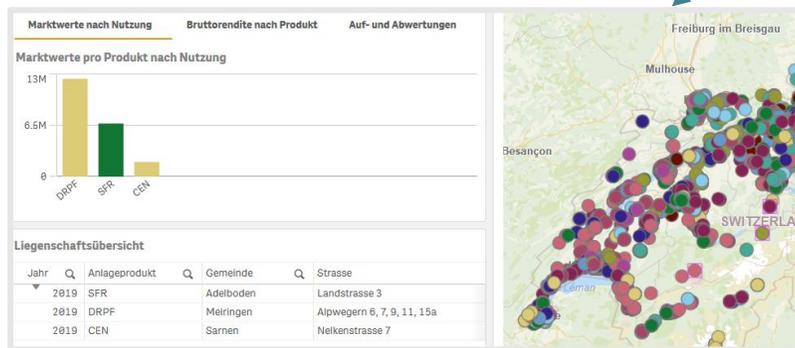
In Tabellen und Visualisierungen können direkt Auswahlen getroffen werden.

In einigen Darstellungen können zusätzliche Informationen angezeigt werden, indem man einen Datenpunkt anwählt.



Detailinformationen werden eingeblendet

Visualisierungen/Tabellen: Klicken Sie bei einer Karte auf die gewünschte(n) Liegenschaft(en) und bestätigen Sie die Auswahl. In einer Tabelle können Sie für eine Auswahl auf ein beliebiges Feld klicken.



Anlageprodukt	Produkt-Kürzel	Gefäss
Adimora Omega	ADI	Ast
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	AKA	Fund
UBS(CH)Property Fund-Swiss Residential 'Anfos'	ANFO	Fund
ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung Geschäft	ASSG	Ast

...oder...

Angewählte Liegenschaften werden mit einem pinken Rahmen hervorgehoben. Durch Bestätigung der Selektion werden alle anderen ausgeblendet. Die Visualisierungen und Tabellen passen sich an und zeigen nur noch die gewählten Liegenschaften.

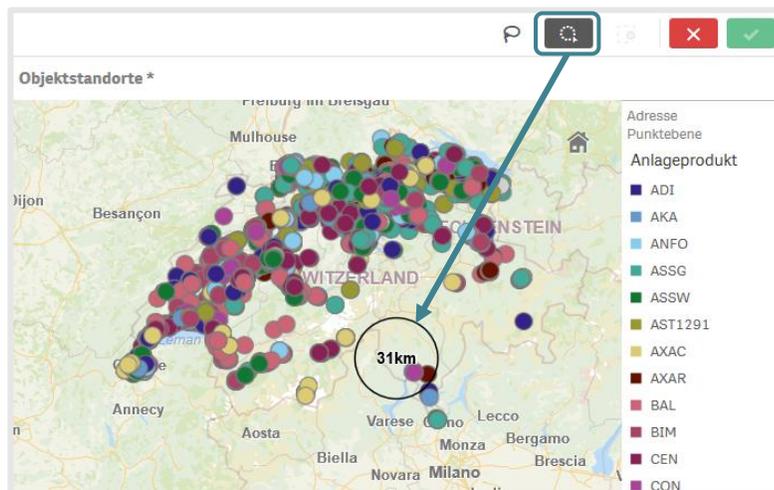
Anlageprodukt	Produkt-Kürzel	Gefäss
Adimora Omega	ADI	Ast
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	AKA	Fund
UBS(CH)Property Fund-Swiss Residential 'Anfos'	ANFO	Fund
ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung Geschäft	ASSG	Ast

Lasso- und Umkreis-Selektion

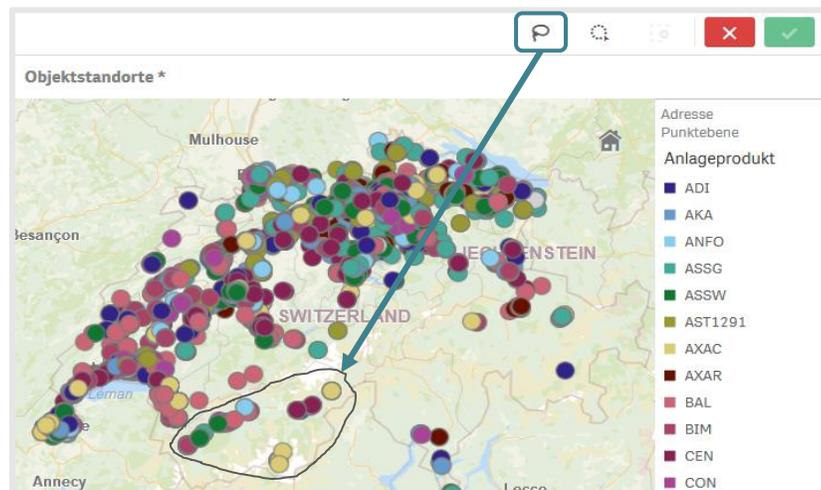
Sie können in Karten Regionen mit dem Lasso-, der Umkreis- und der Direktselektion durch einen oder mehrere Filter auswählen. Nachdem eine Auswahl getätigt wurde, wird ein Filter mit der entsprechenden Auswahl angezeigt und die Karte aktualisiert.

1. Wählen Sie die Karte aus, in welcher Sie eine Selektion vornehmen möchten.
2. Wählen Sie oben rechts das Selektionsinstrument aus.
3. Vollziehen Sie die gewünschte Selektion.

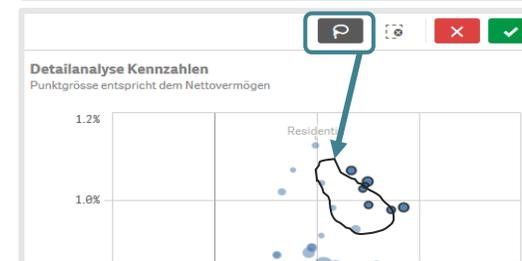
Umkreis-Selektion



Lasso-Selektion



Die Lasso-Selektion lässt sich nicht nur auf Karten anwenden sondern beispielsweise auch auf ein Streudiagramm.

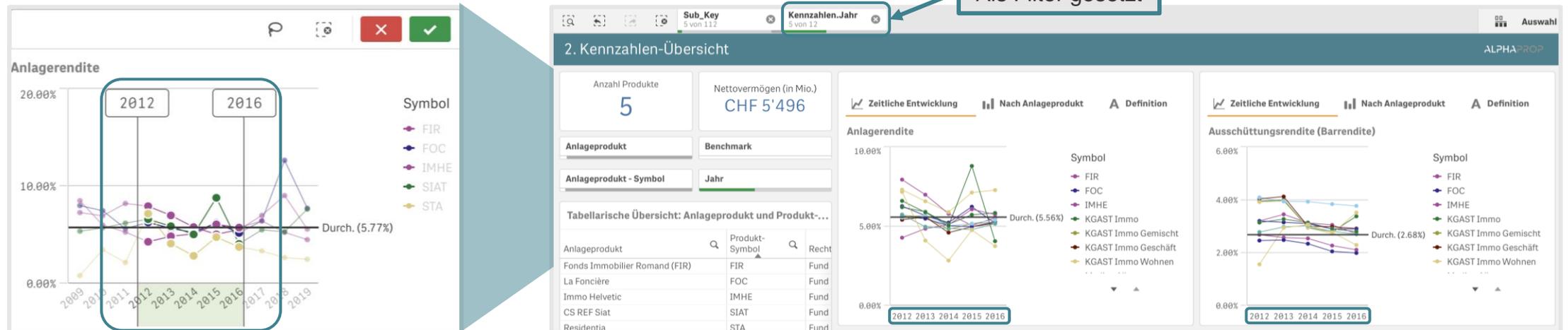


Achsen-Selektion

In Visualisierungen, bei welchen horizontale und vertikale Achsen angezeigt werden, können Selektionen über diese getätigt werden. So kann beispielsweise eine spezifische Zeitspanne gewählt werden. Es können beide Achsen zusammen als Selektionstools verwendet werden.

1. Wählen Sie die Grafik aus, in welcher eine Selektion getroffen werden soll.
2. Klicken Sie auf die gewünschte Achse und halten Sie die rechte Maustaste an diesem Startpunkt gedrückt.
3. Mit gedrückter Maustaste, ziehen Sie in die Richtung des Endpunktes, sodass der Auswahlbereich hervorgehoben wird.
4. Bestätigen Sie die Selektion.

Achsen-Selektion



Selektionen rückgängig machen und aufheben

Filter rückgängig machen: In der linken, oberen Ecke können Sie mit einem Klick auf den Pfeil nach links eine getätigte Selektion rückgängig machen; mit einem Klick auf den Pfeil nach rechts wird die Selektion wiederhergestellt.

Filter löschen: Sie können einzelne Filter mit einem Klick auf das Kreuzchen des jeweiligen Filters löschen. Mit einem Klick auf das Feld mit dem Kreuz werden alle Filter gelöscht.

Alle Filter löschen

Einzelne Filter löschen

2. Kennzahlen-Übersicht

Suchen

←

→

✕

Kennzahlen.Jahr
10 von 12

✕

Sub_Key
5 von 112

✕

Selektionen speichern mit Lesezeichen

Selektionen können gespeichert werden und so auch nach der Entfernung aller Filter wieder aufgerufen werden.

Lesezeichen erstellen

Neues Lesezeichen erstellen

Geben Sie dem Lesezeichen einen Titel und drücken Sie auf **Erstellen**.

Durch Anklicken des jeweiligen Lesezeichens können Sie alle im Lesezeichen gespeicherten **Selektionen wieder aufrufen**.

Sie können **Änderungen** am Lesezeichen vornehmen und diese speichern.

Löschen von Lesezeichen

Titel
Lesezeichen

Beschreibung (Optional)

Speicherort des Arbeitsblatts speichern

Layout speichern ⓘ

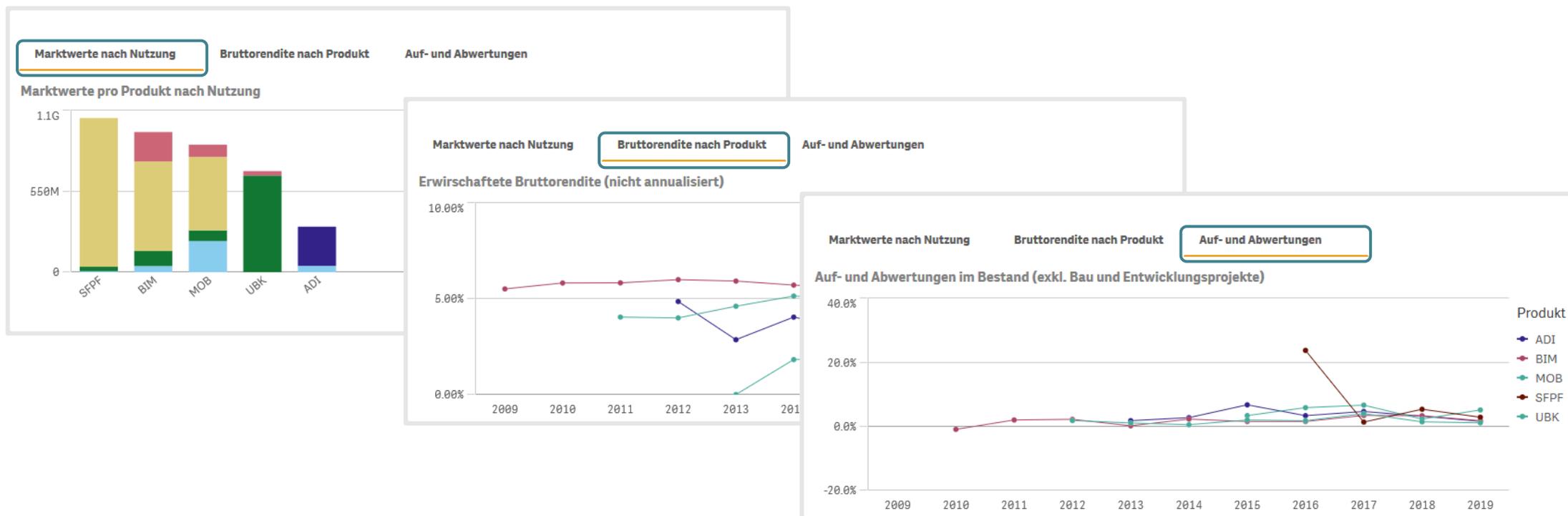
Erstellen

Titel
Lesezeichen

Beschreibung

Boxen mit unterschiedlichen Visualisierungen

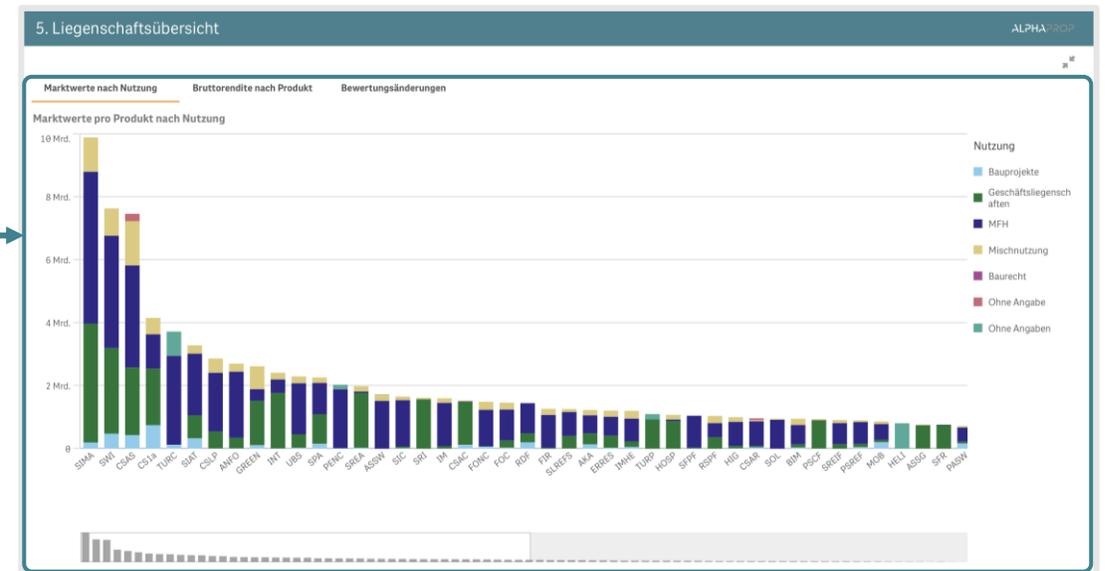
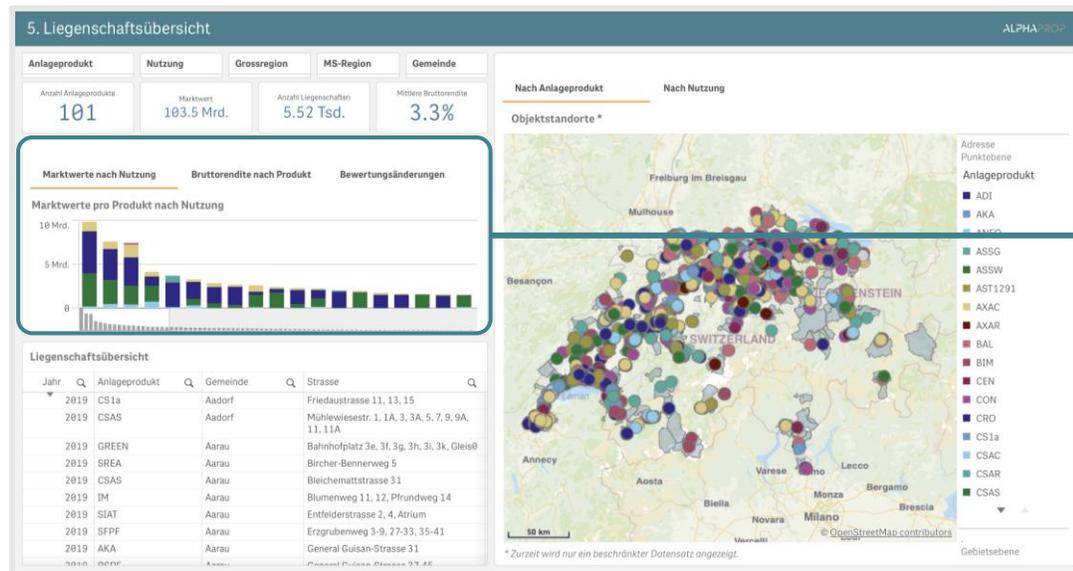
Auf einigen Arbeitsblättern kann man pro Visualisierungsbox mehrere Kennzahlen verfolgen. Zwischen diesen kann durch Anklicken des entsprechenden Titels gewechselt werden. Die aktive Visualisierung erscheint mit unterstrichenem Titel.



Visualisierungen vergrössern

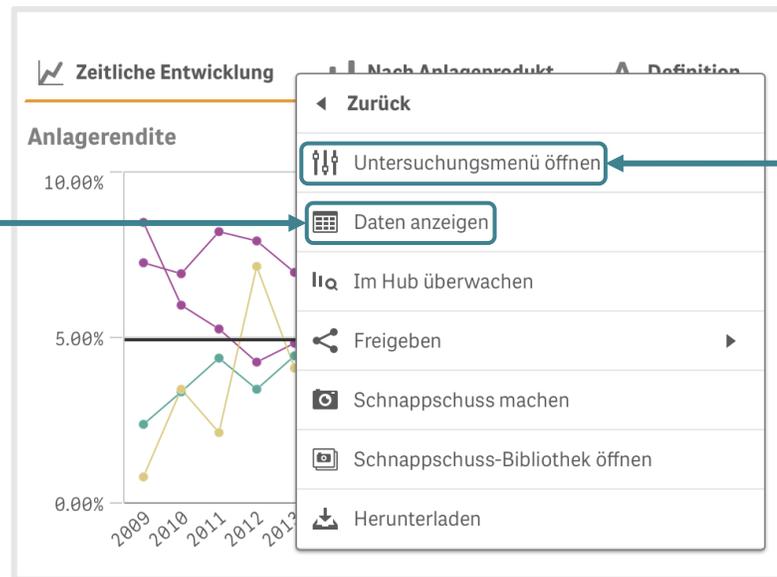
Visualisierungen und Tabellen können seitenfüllend angezeigt werden.

1. Klicken Sie dazu die auseinander gehenden Pfeile  in der oberen, rechten Ecke der Darstellung.
2. Um den Vollbildmodus zu beenden, klicken Sie auf die zusammenkommenden Pfeile .

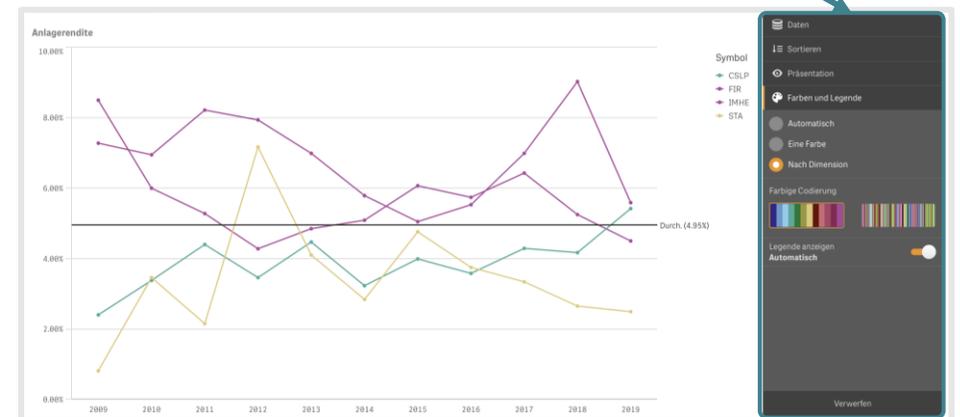


Visualisierungen anpassen

Daten anzeigen:
Graphische Elemente können über *Rechtsklick* > *Liniendiagramm** > *Daten anzeigen* als Tabelle angezeigt werden (funktioniert nicht bei Kartenelementen).

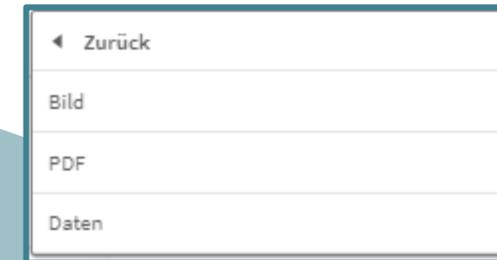
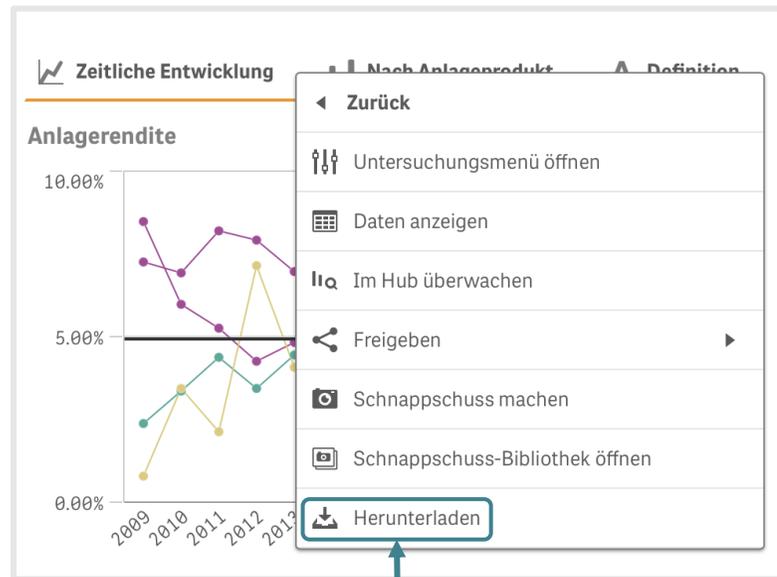


Grafiken anpassen: Graphische Elemente können über *Rechtsklick* > *Untersuchungsmenü öffnen* leicht angepasst werden. Über das Menü rechts können Sortierung, die Ausrichtung der Grafik und die Farben angepasst werden.

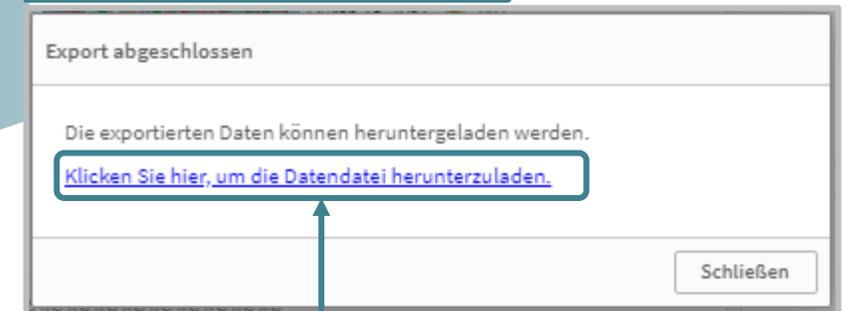


* In Balkendiagrammen würde *Balkendiagramm* stehen. Wählen Sie jeweils die Option unter *Sammelbox*.

Visualisierungen und Daten exportieren



Wählen Sie das gewünschte Export-Format



Laden Sie die Daten/das Bild/das PDF herunter

Herunterladen: Graphische Elemente können über *Rechtsklick* > *Liniendiagramm** > *Herunterladen* als **Bild** oder **PDF** Datei exportiert werden. Weiter können Sie über die Exportfunktion auch die Daten direkt in **Excel** exportieren.

* In Balkendiagrammen würde *Balkendiagramm* stehen. Wählen Sie jeweils die Option unter *Sammelbox*.

2 Inhaltliche Anleitung

2 Inhaltliche Anleitung

▪ <u>Produktname, Stammdaten und Kennzahlen</u>	19
▪ <u>Portfolieigenschaften</u>	20
▪ <u>Kennzahlen-Übersicht</u>	21
▪ <u>Kennzahlen Detailanalyse</u>	22
▪ <u>Finanzdaten & Kontenplan</u>	23-25
▪ <u>Preise & Performance</u>	26
▪ <u>Portfolioübersicht</u>	27
▪ <u>Portfolioübersicht: Zeitliche Entwicklung</u>	28
▪ <u>Liegenschaftenübersicht</u>	29
▪ <u>Dokumente</u>	30
▪ <u>Produktreports</u>	31
▪ <u>ESG Kennzahlen</u>	32-34
▪ <u>Marktanalyse</u>	35
▪ <u>Vorhandene Dokumente: Übersicht</u>	36
▪ <u>Kapitalerhöhungen</u>	37

Selektion Anlageprodukte: Produktname, Stammdaten und Kennzahlen

Auf der ersten Seite können spezifische Anlageprodukte oder Produktarten anhand einer Vielzahl an Kriterien ausgewählt werden. Geben Sie die gewünschten Eigenschaften links über die Filter ein. Die Liste rechts passt sich laufend entsprechend der Eingaben an.

The screenshot shows a user interface for selecting investment products. At the top, there are summary statistics: 'Anzahl Produkte' (138) and 'Nettovermögen (in Mrd.)' (CHF 141.92). Below this are search filters: 'Suche nach Name' with an input field labeled 'Anlageprodukt', and 'Suche nach ISIN' with an input field labeled 'ISIN'. The main section is divided into two columns: 'Stammdaten' (Basic Data) and 'Kennzahlen' (Key Figures). The 'Stammdaten' column includes filters for 'Rechtsform', 'Investierbarkeit', 'Steuerbefreit', 'Handelbarkeit', 'Anlageprodukt verfügbar seit', and 'Modus der Gewinnverwendung'. The 'Kennzahlen' column includes filters for 'Nettovermögen (Mio. CHF)', 'Betriebsaufwandquote (TERREF (GAV))', 'Fremdfinanzierungsquote', 'Agio/Premium', 'Durchschnittliche Anlagerendite pro Jahr: Letzte...', and 'Durchschnittliche Ausschüttungsrendite pro Jah...'. Three callout boxes provide additional context: one for 'Anlageprodukt' search, one for 'Stammdaten' filtering, and one for 'Kennzahlen' selection.

Anlageprodukt: Hier kann nach spezifischen Produkten gesucht werden.

Stammdaten: Hier kann nach organisatorischen Eigenschaften gefiltert werden.

Kennzahlen: Produkte können anhand von finanziellen Kennzahlen oder Portfoliogrösse selektiert werden.

Selektion Anlageprodukte: Portfolioeigenschaften

Organisation und Dritte:

Spezielle Anforderungen an die Bewerter oder Depotbank können hier selektiert werden.

The screenshot displays a selection interface with three main sections:

- Organisation und Dritte:** Includes a dropdown for 'Fondsleitung/Geschäftsführung Stift...', a search field for 'Fokus der Fondsleitung/Geschäftsfü...', radio buttons for 'Ja' and 'Nein', and input fields for 'Regulator', 'Depotbank', 'Bewerter', and 'Prüfgesellschaft'.
- Anteil Immobilien nach Nutzung:** Features sliders for 'Anteil Gemischt', 'Anteil Gewerbe', 'Anteil Wohnen', and 'Anteil Bau-/Entwicklungsprojekt'.
- Anteil Immobilien nach Grossregion:** Features sliders for 'Anteil Grossregion Zürich', 'Anteil Grossregion Genferseeregion', 'Anteil Grossregion Zentralschweiz', 'Anteil Grossregion Nordwestschweiz', 'Anteil Grossregion Espace Mittelland', 'Anteil Grossregion Ostschweiz', and 'Anteil Grossregion Tessin'.

Anteil Immobilien nach

Nutzung: Soll der Portfoliofokus des Anlageprodukts eine spezielle Zusammensetzung haben, kann diese hier in Prozent gewählt werden.

Anteil Immobilien nach

Grossregion: Hier kann ein prozentualer regionaler Fokus gelegt werden.



Gesetzte Filter bleiben auch auf den nachfolgenden Arbeitsblättern aktiv.

Kennzahlen-Übersicht

Die Kennzahlen-Übersicht zeigt die Entwicklung der Anlageprodukte über die Zeit anhand der klassischen Kennzahlen. Für Anlagestiftungen werden Kennzahlen basierend auf KGAST ausgewiesen, für Immobilienfonds basierend auf SFAMA. Es kann minimale Abweichungen in der Definition geben. Sie können konkrete Anlageprodukte miteinander oder mit einem Benchmark verglichen werden. Einige Kennzahlen werden in Alphaprop standardmässig dargestellt, doch es lassen sich in der unteren Hälfte auch weitere Kennzahlen visualisieren.

Benchmark: Hier können verschiedene Benchmarks ausgewählt werden gegen welche die Produkte verglichen werden können.

The screenshot shows a dashboard with the following elements:

- Anzahl Prod...:** 138
- Nettvermögen (i...):** CHF 141.92
- Benchmark:** A section with the text "Bitte wählen Sie den relevanten Benchmark aus." and a dropdown menu currently set to "Keine Auswahl".
- Anlageprodukt:** A search input field.
- Anlageprodukt - Symbol:** A search input field.
- Jahr:** A search input field.

Anlageprodukt: Hier kann nach spezifischen Produkten, bzw. deren Symbol, gesucht werden.

Jahr: Hier können die Werte der Kennzahlen auf spezifische Jahre beschränkt werden.

Hier können weitere Kennzahlen ausgewählt werden, welche zusätzlich dargestellt werden sollen.

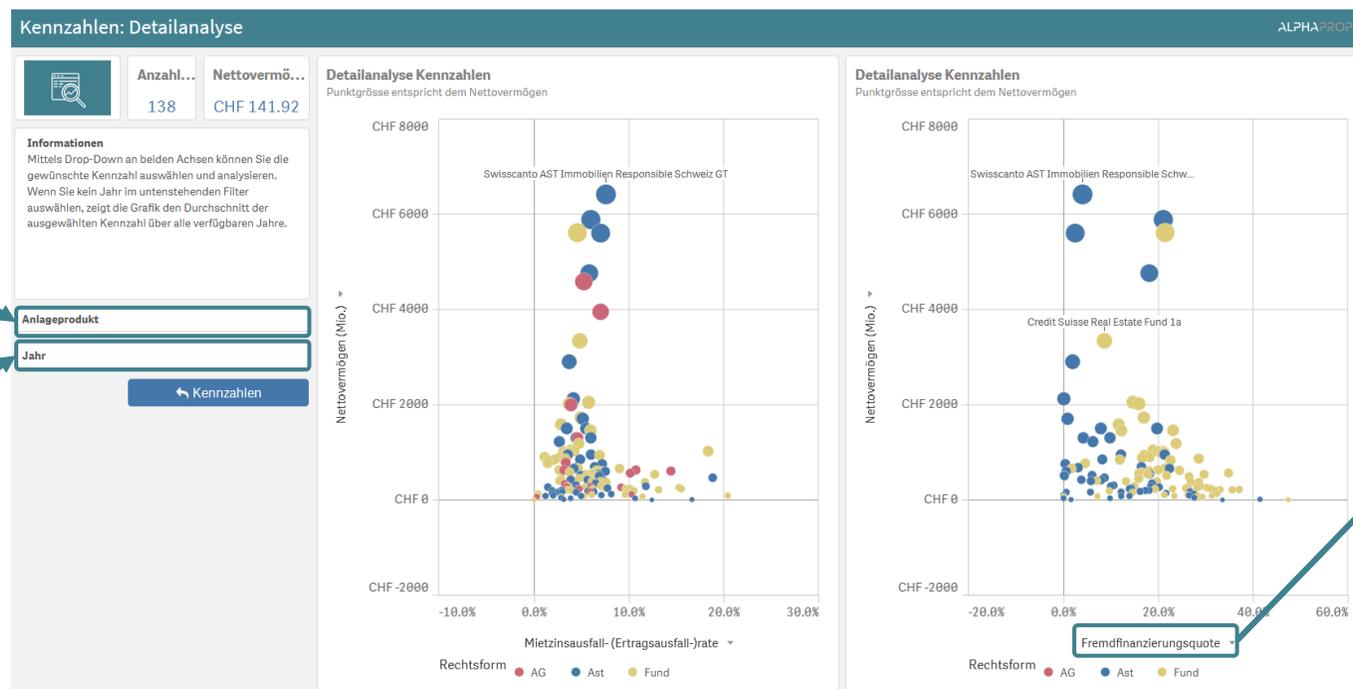
The dialog box titled "Auswahl Kennzahl" contains a search bar and three tabs: "Zeitliche Entwicklung", "Nach Anlageprodukt", and "Definition". The main content area is currently empty and contains the text "Bitte wählen Sie eine Kennzahl aus".

Kennzahlen Detailanalyse

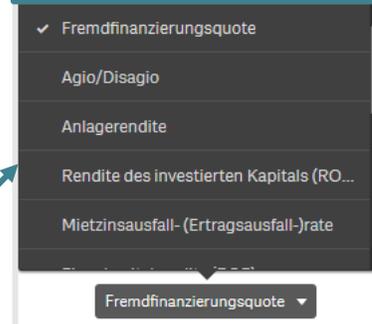
Unter **Detailanalyse** lassen sich zwei Kennzahlen in einem Koordinatensystem gegeneinander auftragen. Mit **← Kennzahlen** kommen Sie wieder auf die Kennzahlen-Übersicht zurück. Allgemein wird der Durchschnitt der jeweiligen Kennzahl über alle verfügbaren Jahre für jedes Produkt angezeigt.

Anlageprodukt: Hier kann nach spezifischen Produkten für die Grafik gesucht werden.

Jahr: Hier kann der Durchschnitt der Kennzahlen auf spezifische Jahre beschränkt werden.



Die Kennzahlen werden direkt per Dropdown-Menü in den Graphiken gewählt.



Finanzdaten

Dieses Arbeitsblatt zeigt für Fonds und Anlagestiftungen die Finanzdaten, deren Struktur und daraus abgeleitete Kennzahlen. Für die Darstellung wird ein einheitlicher Kontenplan verwendet (siehe nächste Folie). Die Tabellen Bilanz- und ER-Vergleich (oben) ermöglichen die Analyse der Finanzzahlen in verschiedenen Aggregationsebenen. Mittels Bilanz- und ER-Struktur lässt sich die die Struktur der jeweiligen Position für verschiedene Produkte vergleichen. Im Bereich Kennzahlen (unten links) werden vordefinierte Kennzahlen im Zeitverlauf als Liniengraph ausgewiesen. Unten rechts können durch Auswahl von Zähler und Nenner eigene Kennzahlen als Verhältnis dargestellt und zwischen Produkten verglichen werden.

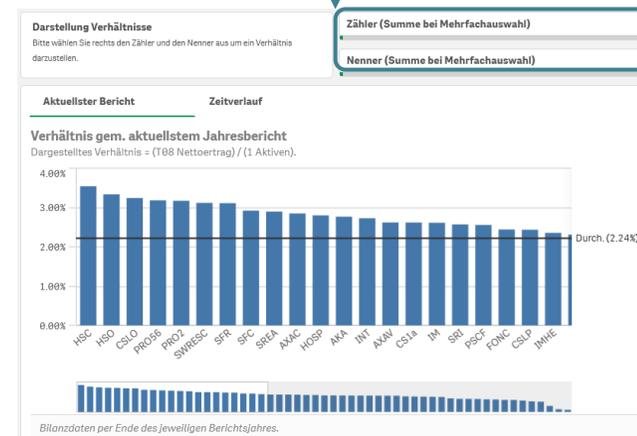
Die **Aggregationsebene** kann über «+» (tiefer) und «-» (höher) verändert werden

Bilanzvergleich zwischen Produkten und Jahren

Vergleich Bilanzen verschiedener Produkte im Zeitverlauf.

Bilanzkategorie	Bilanzkontengru...	Anlageprodukt S...	Berichtsjahr		
			2020	2021	
		AKA		ANFO	
			2020	2021	
- 1 Aktiven			1,637,040,059	2,281,096,643	5,771,959,215
+ 11 Kasse, Post- und Bankguthaben			3,265,566	7,221,187	17,783,640
+ 12 Immobilien			1,609,835,024	2,216,762,048	5,733,409,176
+ 13 Sonstige Vermögenswerte			23,939,469	57,113,408	20,766,399
+ 2 Passiven			1,637,040,050	2,281,096,638	5,771,959,120

Verhältnisse können über die Auswahl von Zähler und Nenner dargestellt werden. Werden mehrere Konten ausgewählt, wird die Summe dieser Konten dargestellt.



Finanzdaten: Kontenplan Bilanz

1 Aktiven

11 *Kasse, Post- und Bankguthaben*

111 Kasse, Post- und Bankguthaben

12 *Immobilien*

121 Wohnliegenschaften

122 Kommerziell genutzte Liegenschaften

123 Gemischt genutzte Liegenschaften

124 Bauprojekte

125 Alleineigentum nicht spezifiziert (Fertige Bauten)

126 Miteigentum nicht spezifiziert

13 *Sonstige Vermögenswerte*

131 Vergebene Hypotheken und Darlehen

132 Sonstige Vermögenswerte

2 Passiven

21 *Kurzfristige Verbindlichkeiten*

211 Kurzfristige Hypotheken

212 Kurzfristige Darlehen

213 Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

22 *Langfristige Verbindlichkeiten*

221 Langfristige Hypotheken

222 Langfristige Darlehen

223 Andere langfristige Verbindlichkeiten

23 *Nicht spezifizierte Verbindlichkeiten*

231 Hypotheken

232 Sonstige Verbindlichkeiten

24 *Geschätzte Liquidationssteuer*

241 Geschätzte Liquidationssteuern

25 *Nettofondsvermögen*

251 Nettofondsvermögen

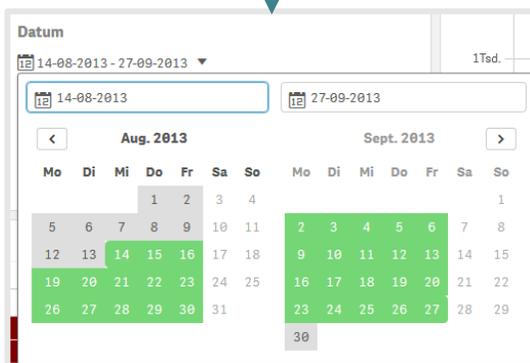
Finanzdaten: Kontenplan Erfolgsrechnung

3 Ertrag		43	Unterhalt und Reparaturen	48	Sonstige Aufwände
31 Mietzinseinnahmen		431	Unterhalt und Reparaturen	481	Sonstige Aufwände
311 Mietzinseinnahmen		432	Rückstellungen für Unterhalt		
312 Einkommen aus Baurechtszinsen		44	Liegenschaftenverwaltung	49	Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen
32 Zinsen auf Einlagen		441	Liegenschaftsaufwand	491	Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen
321 Zinsen auf Einlagen		442	Verwaltungsaufwand		
322 Negativzinsen		443	Steuern und Abgaben		
33 Sonstige Erträge		45	Schätzungs- und Prüfaufwand	5	Realisierte Kapitalgewinne
331 Sonstige Erträge		451	Schätzungs- und Prüfaufwand	51	Realisierte Kapitalgewinne
4 Aufwand		46	Abschreibungen	511	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste
41 Baurechtszinsen		461	Abschreibungen	6	Nicht-realisierte Kapitalgewinne
411 Aufwand Baurechtszinsen		47	Reglementarische Vergütungen	61	Nicht-realisierte Kapitalgewinne
42 Aufwand Finanzierung		471	Fondsleitung	611	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste
421 Hypothekarzinsen		472	Depot Bank	612	Veränderung der Liquidationssteuern
422 Erhaltene Negativzinsen		473	Market Maker	613	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten
423 Weitere Zinsaufwände		474	Immobilienverwaltung	7	Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögen
				71	Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögen
				711	Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögen

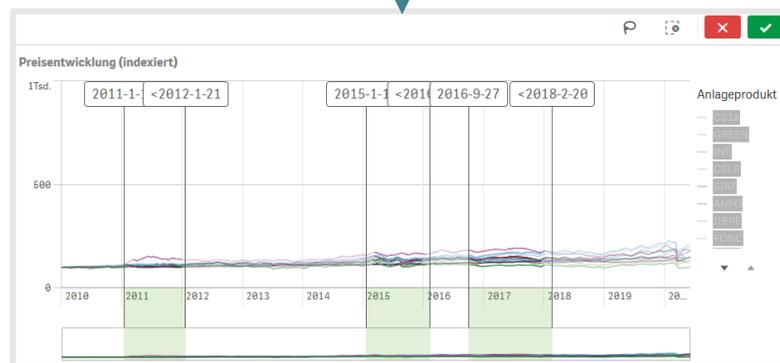
Preise & Performance

Dieses Arbeitsblatt zeigt die Performance und die Preise je Anteil der Anlageprodukte über die Zeit auf. Dabei ist in der Tabelle die prozentuale Entwicklung über 3 Monate bis 5 Jahre ersichtlich. In den Liniengraphen sind die Preisentwicklungen der Produkte in den vergangenen 10 Jahren abgebildet. Die Preisentwicklung kann sowohl absolut (Visualisierung oben) wie auch relativ zu einem Startdatum (Visualisierung unten) verfolgt werden.

Spezifische Zeitspannen können über das kalenderbasierte Datumsmenü gewählt werden.



Über eine **Achsenlektion** können mehrere Intervalle bestimmt werden.



Wird nur ein Zeitintervall ausgewählt, wird der indexierte Wert auf 100 gesetzt für den Beginn der Periode, sodass die Entwicklung relativ zum neuen Beginn angezeigt wird.



Portfolio: Übersicht

Dieses Arbeitsblatt visualisiert die Portfoliostrukturen der selektierten Anlageprodukte nach Grossregion, Gemeinde und Nutzung. Zudem werden die durchschnittlichen Diskontierungssätze, sowie die Verteilung der Marktwerte und Bruttorenditen pro Portfolio gezeigt.

Das Portfolio der Anlageprodukte kann nach verschiedenen Charakteristiken analysiert werden. Es wird primär durch Direktwahl in den Visualisierungen gefiltert.

Filterkriterium in der Legende wählen

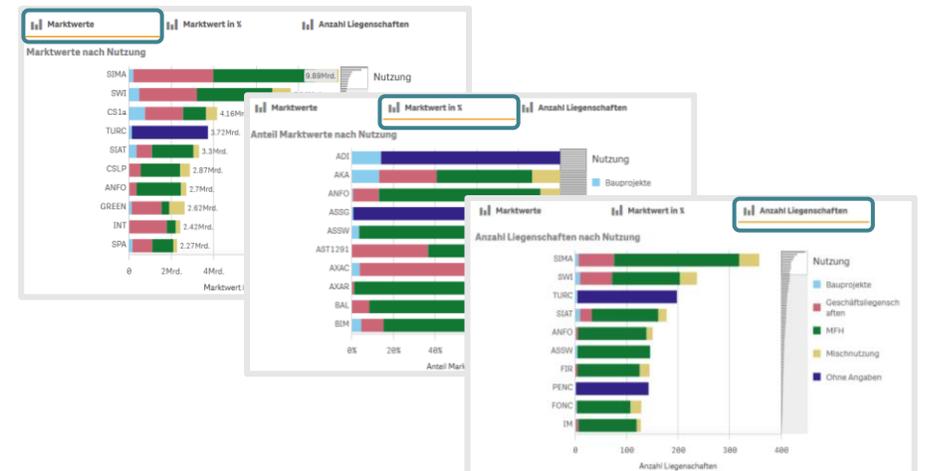


Wo das Segment nicht vertreten ist, fällt das Produkt durch den Filter weg.



Anlageprodukte werden nach Marktwert des gewählten Filters geordnet.

In jeder Box können verschiedene Aspekte der Portfolios analysiert werden.

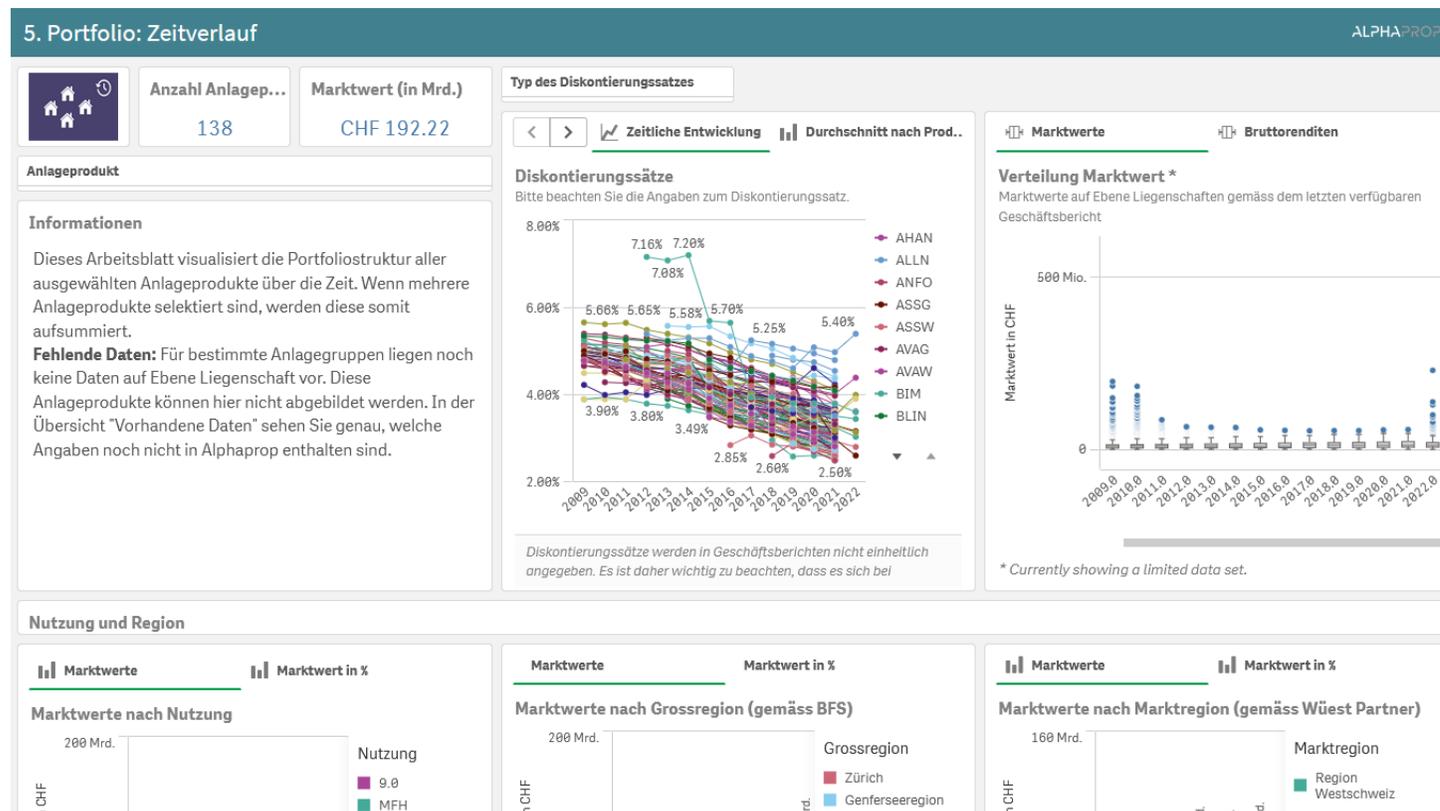


Portfolio: Zeitverlauf

Die Übersicht ermöglicht die Analyse der Entwicklung von Anlageprodukten über die Zeit. Wenn mehrere Anlageprodukte selektiert sind, werden diese somit **aufsummiert**.

Das Portfolio der Anlageprodukte kann nach verschiedenen Charakteristiken analysiert werden. Es wird primär durch Direktwahl in den Visualisierungen gefiltert.

Die Analyseoptionen und Filtermöglichkeiten sind die gleichen wie bei der vorherigen Portfolioübersicht.



Liegenschaftenübersicht

Auf diesem Arbeitsblatt können Portfolios auf Liegenschaftenebene analysiert werden. Filter können sowohl auf Produkte- wie auch auf Regions- oder Nutzungsebene gesetzt werden.

Festgelegte Grossregion

Anzeigen nach Produkt oder Nutzung

Nutzungszusammensetzung des Portfolios in der gewählten Grossregion

Anlageprodukt	Nutzung	Grossregion	MS-Region	Gemeinde
Anzahl Anlagepro...	Marktwert (in Mrd.)	Anzahl erfasste Li...	Mittlere Bruttore...	
1	CHF 4.69	140	3.3%	

Marktwerte nach Nutzung | Bruttorendite nach Produkt | Bewertungsänderungen

Marktwerte pro Produkt nach Nutzung
Marktwert im letzten verfügbaren Jahr

Liegenschaftsübersicht

Jahr	Anlageprodukt	Gemeinde	Strasse
2019	SIMA	Zürich	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B,
2018	SIMA	Zürich	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B,
2017	SIMA	Zürich	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B,
2016	SIMA	Zürich	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A,

Gewähltes Produkt

Nach Anlageprodukt | Nach Nutzung

Dokumente

Dieses Arbeitsblatt ermöglicht den Zugriff auf offizielle Publikationen der Anlageprodukte. Hier können Jahres-, Halbjahres-, oder Quartalsberichte eingesehen werden. Auch aktuelle Factsheets, Produktprospekte und andere Veröffentlichung werden hier gesammelt und sind oft in mehreren Sprachen erhältlich.

Die Dokumente werden von Alphaprop gehostet und können jederzeit mit einem Klick auf den Link heruntergeladen werden.

Datum der Aufnahme in die Datenbank.

Filtermöglichkeiten

The screenshot shows a web interface titled 'Dokumente' with the 'ALPHA^{PROP}' logo in the top right. On the left, there are two summary boxes: 'Anzahl Anlageprodukte' with the value '1' and 'Anzahl Dokumente' with the value '20'. Below these is a section for 'Arbeitsblatt-Informationen' with explanatory text. At the bottom left, there are four filter dropdown menus: 'Anlageprodukt', 'Dokumenttyp', 'Sprache', and 'Jahr'. A callout box labeled 'Filtermöglichkeiten' points to these filters. The main part of the interface is a table titled 'Verfügbare Dokumente'. The table has columns for 'Anlageprodukt', 'Dokumenttyp', 'Sprache', 'Jahr', 'Link zum Dokument', and 'Datum hinzugefügt'. Each row contains data for these columns, with the 'Link zum Dokument' column containing blue text links. A callout box labeled 'Die Dokumente werden von Alphaprop gehostet...' points to the 'Link zum Dokument' column. Another callout box labeled 'Datum der Aufnahme in die Datenbank.' points to the 'Datum hinzugefügt' column.

Anlageprodukt	Dokumenttyp	Sprache	Jahr	Link zum Dokument	Datum hinzugefügt
CS REF Logistic Plus	Prospekt	de	2020	Link	25.06.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	de	2020	Link	25.06.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	de	2020	Link	25.06.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	fr	2020	Link	25.06.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	fr	2020	Link	25.06.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	fr	2020	Link	25.06.2020
CS REF Logistic Plus	Halbjahresbericht	de	2020	Link	31.03.2020
CS REF Logistic Plus	Halbjahresbericht	fr	2020	Link	31.03.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	de	2020	Link	23.01.2020
CS REF Logistic Plus	Prospekt	fr	2020	Link	23.01.2020
CS REF Logistic Plus	Factsheet	de	2019	Link	31.12.2019

Produktreports

Dieses Arbeitsblatt ermöglicht das automatische Generieren eines PDF- oder Excel-Berichts, der ein ausgewähltes Produkt mit einem ausgewählten Benchmark oder einem anderen Produkt vergleicht. Der Bericht ist für eine Vielzahl von Produkten und Benchmarks verfügbar.

The screenshot shows the 'Produktreports' interface with the following components:

- Filtermöglichkeiten:** A callout box pointing to the left sidebar, which contains two filterable lists: 'Verfügbare Anlageprodukte' and 'Verfügbare Benchmarks'.
- Produkt Benchmarking Report:** A report card with the following details:
 - Status Anlageprodukt:** ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung Geschäft ausgewählt
 - Status Benchmark:** KGAST Immo Geschäft ausgewählt
 - Produkt Benchmarking: PDF:** Nicht für alle Produkte verfügbar. Bitte die nebenstehende Infobox beachten. (Generate Report button)
 - Produkt Benchmarking: Excel:** Nicht für alle Produkte verfügbar. Bitte die nebenstehende Infobox beachten. (Generate Report button)
- Produkt Vergleichsreport:** A report card with the following details:
 - Status Anlageprodukte:** Zu wenige Anlageprodukte selektiert (1 Produkte)
 - Produktvergleich: PDF:** Nicht für alle Produkte verfügbar. Bitte die nebenstehende Infobox beachten. Status in nebenstehender Infobox prüfen.
 - Produktvergleich: Excel:** Nicht für alle Produkte verfügbar. Bitte die nebenstehende Infobox beachten. Status in nebenstehender Infobox prüfen.

Callout 1 (Lightbulb icon): Der Report kann dann generiert werden, wenn entweder ein Produkt und ein Benchmark **oder** zwei Produkte selektiert sind.

Callout 2 (Top right): **Produkte vs. Benchmark**
Links werden Statusinformationen zu den getätigten Selektionen dargestellt. Bei einer gültigen Auswahl können die Reports mit dem Button «Generate Report» generiert werden.

Callout 3 (Bottom right): **Vergleich zweier Produkte**
Sind zwei Anlageprodukte ausgewählt kann der Report in diesem Feld generiert werden.

ESG Kennzahlen: Überblick

Dieses Arbeitsblatt visualisiert die Nachhaltigkeitskennzahlen der Anlageprodukte und gliedert sich nach den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds gemäss der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Im Fokus stehen Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Intensität der Treibhausgasemissionen und die Energieintensität. Zudem werden die GRESB Scores, wo vorhanden, ausgewiesen

Der vollständige Datensatz kann aus der Tabelle exportiert werden.



Tabelle mit vollständigem Datensatz für Export

Visualisierungen und Definitionen der Nachhaltigkeitskennzahlen (weitere Grafiken weiter unten)

ESG Kennzahlen: Benchmarks

Die ESG Benchmarks gliedern sich in «externe» und «interne» Benchmarks. Als extern gelten Berichte wie der *REIDA 2022* Report, welche für einen bestimmten Zeitraum und eine bestimmte Anzahl teilnehmender Immobilienportfolios berechnet wurden.

Basierend auf den gesammelten Daten werden die internen Benchmarks nach den Indizes *SWIIT*, *CHREF* und den *KGAST Immo-Indizes* berechnet. Hierbei basiert die Berechnung der Benchmark-Werte auf einem gewichteten Durchschnitt gemäss den verfügbaren Werten und den aktuellen Gewichten der Anlageprodukte innerhalb der Indizes.

Beispiel: Energieintensität SWIIT mit n verfügbaren Anlageprodukten:

$$\text{Benchmark Intensität}_{\text{SWIIT}} = \sum_{i=1}^n \text{Intensität}_i * \frac{\text{Gewicht Fund}_i}{\text{Total abgedecktes Gewicht}_{\text{SWIIT}}}$$

Benchmark Auswahl

Es stehen verschiedene Benchmarks zu Auswahl. Wird die Option «*Select Benchmark*» ausgewählt, so werden innerhalb der Grafiken die Durchschnitte der ausgewählten Anlageprodukte angezeigt.

Ist ein Benchmark ausgewählt, so werden in diesem Feld **Erklärungen** zu den Berechnungen und zur Datengrundlage aufgezeigt.

ESG Kennzahlen



Anzahl Produkte

103

ESG Benchmark
Bitte wählen Sie den relevanten Benchmark aus.

- KGAST Immo Wohnen
- Select Benchmark
- KGAST Immo
- KGAST Immo Gemischt
- KGAST Immo Geschäft
- KGAST Immo Wohnen**
- REIDA 2022
- SXI Real Estate Broad Funds TR
- SXI Swiss Real Estate Funds TR

Anlageprodukt

Rechtsform

Anteil Gemischt (MW)

Anteil Wohnen (MW)

Anteil Gewerbe (MW)

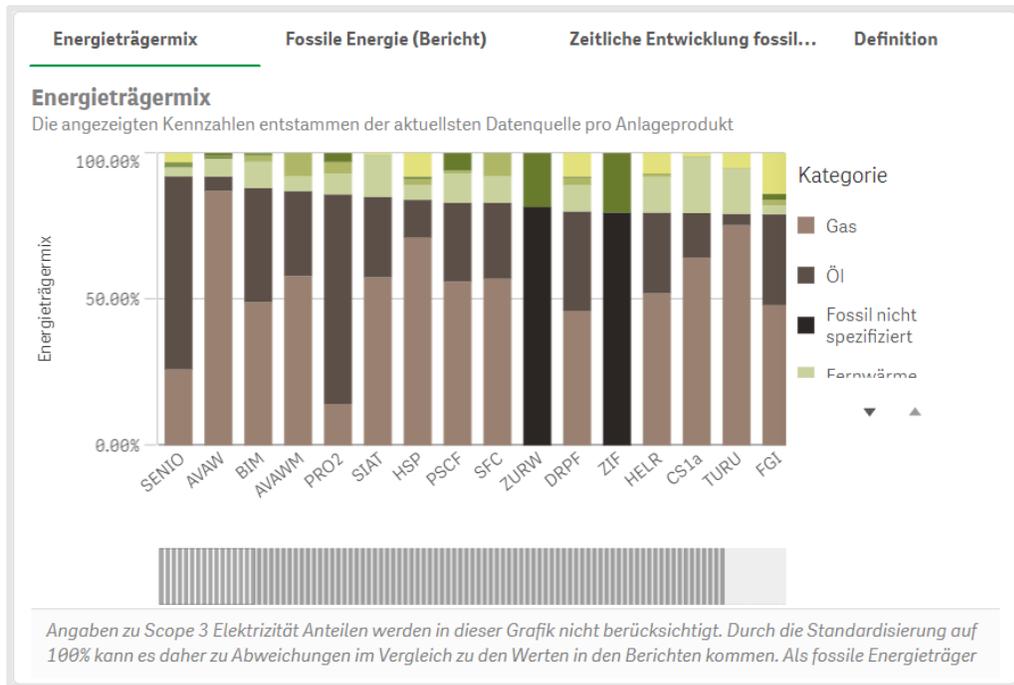
Anteil Bau-/Entwicklungsprojekt (MW)

Anteil Wohnen (Mieteinnahmen)

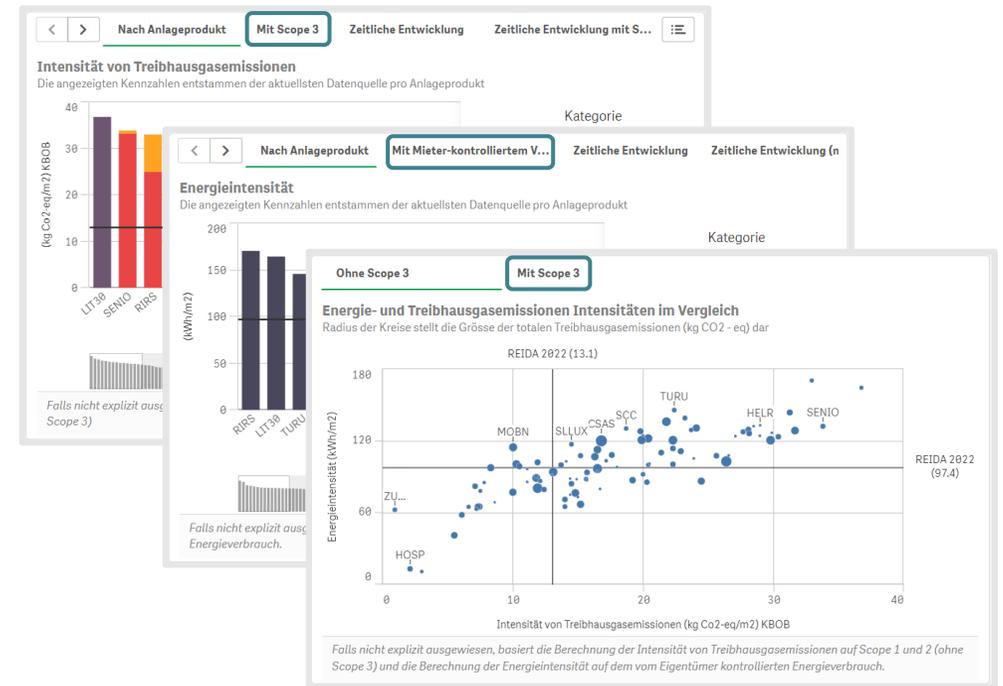
Erklärung des ausgewählten Benchmarks:
Die Werte des Benchmarks werden mit der Gewichtung des Index (Datum: 31.03.2023) berechnet. Für 79.79% des Abdeckungsgrads, 79.79% der Energieintensität und 79.79% der Intensität von Treibhausgasemissionen des Benchmarks waren Werte verfügbar. (Stand: 26.05.2023)

ESG Kennzahlen: Weitere Informationen

Für den Energieträgermix werden die Scope 3 Anteile von Elektrizität nicht berücksichtigt. Da die Werte auf eine Skala von 0-100% skaliert werden, kann es hier zu Abweichungen im Vergleich zu den Nachhaltigkeitsberichten der Anlageprodukte kommen.



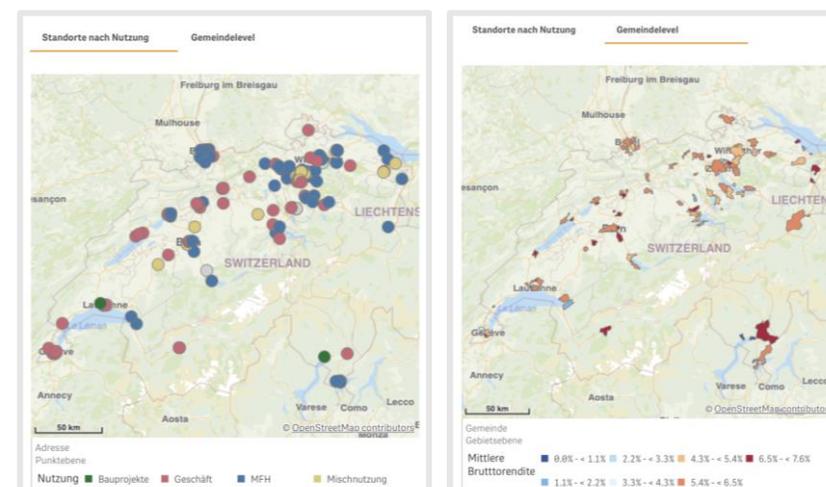
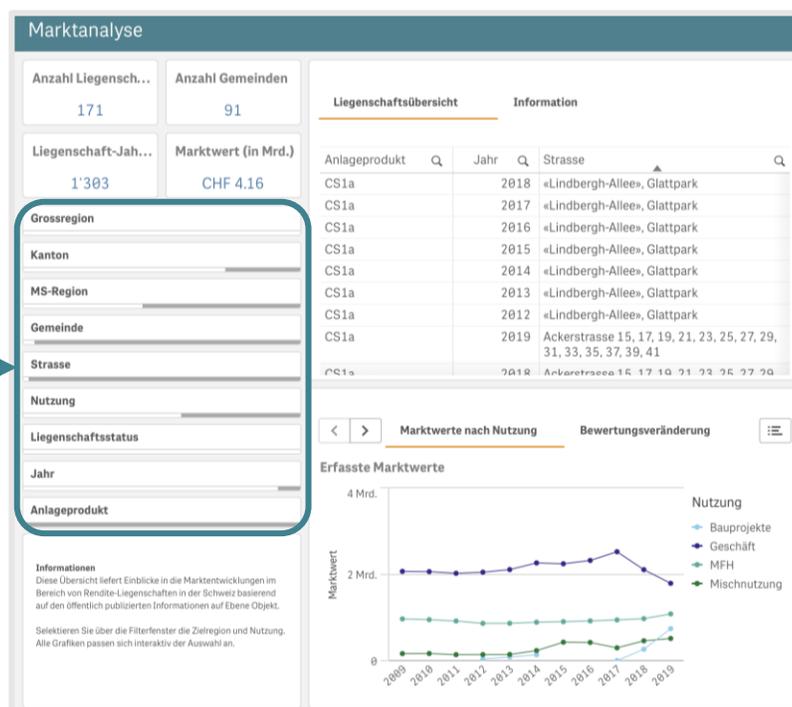
Boxen, die Intensitäten abbilden, exkludieren standardmässig Scope 3 Emissionen und Mieter-kontrollierten Energieverbrauch. Innerhalb der Box können jedoch auch die vollständigen Intensitäten ausgewählt und dargestellt werden.



Marktanalyse

In der Marktanalyse lässt sich die Entwicklung des Marktes auf Ebene Grossregion, MS-Region, Gemeinde oder Liegenschaft verfolgen. Dabei stehen Zeitreihenanalysen zu Bewertung, Marktwertentwicklung, Bruttorendite und Investitionsvolumen nach Region zur Verfügung.

Filtermöglichkeiten
nach verschiedenen
Regionen, Nutzung,
Liegenschaftsstatus,
Jahr oder
Anlageprodukt



Der **Standort nach Nutzung** zeigt die geografische Verteilung der Objekte an, gefärbt nach Nutzung. Auf **Gemeindelevel** wird die mittlere Bruttorendite pro Region angezeigt.

Vorhandene Daten: Übersicht

Unter der Übersicht zu den vorhandenen Daten finden Sie eine detaillierte Auflistung der in Alphaprop zur Verfügung gestellten Daten. Die Tabelle kann sortiert und zur Selektion genutzt werden.

Vorhandene Daten: Übersicht

ALPHA^{PROP}

Die Tabelle gibt eine Übersicht über die verfügbaren Daten in Alphaprop. Sie kann flexibel sortiert und zur Selektion genutzt werden.

Identifizier.Name	Symbol	Rechtsform	Produ...	Absch...	Kenn... Letztes Jahr	Kenn... Erstes Jahr	Portf... Letztes Jahr	Portf... Erstes Jahr	Anzahl Doku...	Tage...	Anzahl Disko...
ECOREAL Anlagestiftung SUISSCORE Plus	ECOP	Anlagestiftung (Ast)	2010	30.06.	2019	2010	-	-	28	3865	37
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (Immo56)	IMM56	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2010	31.03.	2020	2011	2020	2012	16	3471	27
ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung Geschäft	ASSG	Anlagestiftung (Ast)	1975	31.03.	2020	2009	2020	2009	51	3865	24
Procimmo Swiss Commercial Fund	PSCF	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2007	30.06.	2019	2009	2019	2009	26	2426	23
Polymen Fonds Immobilier	PFI	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2010	31.12.	2019	2014	2019	2015	13	1907	22
ECOREAL Anlagestiftung SUISSSELECT	ECOS	Anlagestiftung (Ast)	2012	30.06.	2019	2012	-	-	28	3044	16
Streetbox Real Estate Fund	STBX	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2009	31.03.	2020	2011	2020	2012	18	3949	14
Suisse Romande Property Fund	SRPF	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2014	31.12.	2019	2015	2019	2015	28	974	14
ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung Wohnen	ASSW	Anlagestiftung (Ast)	1975	31.03.	2020	2009	2020	2009	51	3865	12
Bonhote Immobilier	BIM	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2006	31.03.	2020	2009	2020	2009	28	8060	12
Patrimonium Swiss Real Estate Fund	PSREF	Vertraglicher Immobilienfonds (Fund)	2007	31.03.	2020	2009	2020	2009	18	415	12

Kapitalerhöhungen

In den Kapitalerhöhungen werden vergangene und bevorstehende Kapitalerhöhungen als Übersicht dargestellt. Bei bereits durchgeführten Kapitalerhöhungen werden zudem Statistiken ausgewiesen.

Kapitalerhöhungen
ALPHA^{PRO}

Anzahl Anlagep...
138

Kapitalerhöhungen

Anlageprodukt	Symbol	ISIN	Recht...	Datum erfasst	Datum geöffn...	Datum geschl...	Max Volu... in CHF	Max Anzahl Anteile	NAV Liberi... in CHF	Ausg... in CHF	Total Zuschläge in %	Kom... Fond... in %	Nebenkosten in %	Bezug
Swiss Prime Anlagestiftung Immobilien Schweiz	SPA	CH0263627355	Ast	05.07.2022	29.08.2022	23.09.2022	280,...	-	-	-	-	-	-	-
Credit Suisse Real Estate Fund 1a	CS1a	CH0008443035	Fund	04.07.2022	19.12.2022	21.12.2022	1,00...	-	-	-	-	-	-	-
Cronos Immo Fund	CRO	CH0324608568	Fund	04.07.2022	24.08.2022	01.09.2022	55,0...	-	-	-	-	-	-	1:10
Ina Invest Holding AG	INA	CH0524026959	AG	04.07.2022	24.01.2022	24.01.2022	20,10...	886,...	-	22.67	-	-	-	-
PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND	PSREF	CH0034995214	Fund	04.07.2022	22.06.2022	06.07.2022	50,0...	336,...	149.09	152.13	2.0%	-	-	16:1

Total Zuschlag auf den NAV

Zuschläge umfassen Ausgabekommissionen und Nebenkosten

Gezeichnetes Volumen pro Jahr

ALPHAPROP

Alphaprop AG

Industriestrasse 24

6300 Zug

contact@alphaprop.ch